

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

5.1 Konsep/Filosofi Perancangan

Konsep perancangan pada Water Front Educational Mall Teluk Awur Jepara ini adalah berupa Educational Mall pada kawasan residentil di pinggiran kota dengan pendekatan konsep Semi Street yang menghadirkan ruang terbuka pada *pedestrian ways* untuk menghadirkan *visual contunity* pada retail komersil yang ada dan kegiatan hiburan.

Konsep pendukung pada perancangan mall ini ditekankan pada tampilan bangunan yang memberi warna baru sebagai ikon baru pada bagian pesisir Kabupaten Jepara.

5.2 Program Ruang

Dari hasil perhitungan besaran ruang dengan pendekatan di bab sebelumnya, maka didapat program ruang sebagai berikut :

No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Entrance Mall	
	Lobby	292,50 m ²
	Information Desk	8,00 m ²
	Sirkulasi	90,15 m ²
	Luas Total	391,00 m²
2.	Retail Store	
	Retail Besar	3.840,00 m ²
	Retail Sedang	5.120,00 m ²
	Retail Kecil	4.000,00 m ²
	Sirkulasi	3.888,00 m ²
	Luas Total	16.848 m²
3.	Supermarket 1 unit	
	Area Belanja	1.500,00 m ²
	Kasir	15,00 m ²
	Ruang Servis	375,00 m ²
	Gudang	300,00 m ²
	Ruang Karyawan	25,00 m ²
	Sirkulasi	664,50 m ²
	Luas Total	3.600,00 m²
4.	Department Store 1 unit	
	Area Belanja	2.000,00 m ²
	Kasir	9,00 m ²
	Ruang Servis	500,00 m ²
	Gudang	400,00 m ²
	Ruang Karyawan	25,00 m ²
	Sirkulasi	880,20 m ²
	Luas Total	3.814,00 m²

No.	Jenis Ruang	Luas
5.	Coworking Space	
	Resepsionis	3,00 m ²
	Conference area	220,00 m ²
	Meeting room (Privat)	100,00 m ²
	Shared space	500,00 m ²
	Kamar mandi	7,20 m ²
	Ruang karyawan	25,00 m ²
	Sirkulasi	256,11 m ²
	Luas Total	1.109,81 m²
6.	Perpustakaan	
	Ruang Administrasi	3,00 m ²
	Ruang Baca	5.000,00 m ²
	Ruang Komputer	5.000,00 m ²
	Ruang pengelola & staff	1.000,00 m ²
	Sirkulasi	3.300,90 m ²
	Luas Total	14.303,90 m²

8.	Bioskop XXI 4 unit studio	
	Studio	1.063,00 m ²
	Kasir	42,00 m ²
	Dapur	280,00 m ²
	Ruang Servis	280,00 m ²
	Lobby	212,60 m ²
	Ticketing	12,00 m ²
	Cafetaria	36,00 m ²
	Ruang Tunggu	435,60 m ²
	Ruang Kontrol	9,00 m ²
	Ruang Karyawan	25,00 m ²
	Ruang Penyimpanan	9,00 m ²
	Lavatory Pria	14,40 m ²
	Lavatory Wanita	11,40 m ²
	Sirkulasi	548,40 m ²
	Luas Total	2.376,00 m²

9.	Game Center 1 Unit	
	Ruang Counter	6,00 m ²
	Ruang Server	15,00 m ²
	Ruang Permainan	500,00 m ²
	Ruang Karyawan	15,00 m ²
	Ruang Kontrol	9,00 m ²
	Gudang	9,00 m ²
	Sirkulasi	166,20 m ²
	Luas Total	709,00 m²
	Luas Total Kelompok Kegiatan Utama	55.818 m² m²

Tabel 5.1. Program Ruang Kelompok Aktivitas Utama

Sumber : Analisa Penyusun, 2018

No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Ruang General Manager	
	Ruang General Manager	25,00 m ²
	Ruang Sekretaris	15,00 m ²
	Ruang Rapat	25,00 m ²
	Ruang Tamu	12,00 m ²
2.	Ruang Manager	
	Ruang Manager Office Operation	20,00 m ²
	Ruang Manager Building Operation	20,00 m ²
3.	Ruang Kepala Divisi	
	R. Kadiv General Affair	20,00 m ²
	R. Kadiv Marketing	20,00 m ²
	R. Kadiv Finance and Accounting	20,00 m ²
	R. Kadiv Customer Service	20,00 m ²
	R. Kadiv Housekeeping	20,00 m ²
	R. Kadiv Security and Parking	20,00 m ²
	R. Kadiv Engineering	20,00 m ²
	R. Kadiv Entertainment	20,00 m ²
	Ruang Rapat	32,00 m ²
4	Ruang Kepala Seksi	
	R. Kasi Finance	12,00 m ²

No.	Jenis Ruang	Luas
	R. Kasi Accounting	12,00 m ²
	R. Kasi Tenant	12,00 m ²
	R. Kasi Customer Service	12,00 m ²
	R. Kasi Housekeeping	12,00 m ²
	R. Kasi Gardener	12,00 m ²
	R. Kasi Sipil	12,00 m ²
	R. Kasi Security	12,00 m ²
	R. Kasi Parking	12,00 m ²
	R. Kasi Mechanical	12,00 m ²
	R. Kasi Electrical	12,00 m ²
	R. Kasi AC	12,00 m ²
	R. Kasi Elevator	12,00 m ²
5.	Ruang Staff	
	R. Staff General Affair	8,00 m ²
	R. Staff Marketing	10,00 m ²
	R. Staff Finance and Accounting	16,00 m ²
	R. Staff Tenant & Customer Service	12,00 m ²
	R. Staff Housekeeping	90,00 m ²
	R. Staff Security	90,00 m ²
	R. Staff Parking	60,00 m ²
	R. Staff Engineering	40,00 m ²
	R. Staff Entertainment	8,00 m ²

No.	Jenis Ruang	Luas
6.	Ruang Kegiatan Tersier	
	Lavatory Pria 2 unit	22,80 m ²
	Lavatory Wanita 2 unit	16,80 m ²
	Musholla pengelola	10,35 m ²
	Pantry	50,00 m ²
	Ruang Ganti	9,00 m ²
	Ruang Loker	25,00 m ²
	Gudang	25,00 m ²
	Ruang Istirahat	31,96 m ²
	Sirkulasi Ruang Pengelola	193,98 m ²
Luas Total Kelompok Pengelola		1.164,00 m²

Tabel 5.2. Program Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola

Sumber : Analisa Penyusun, 2018

No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Musholla	
	Ruang Sholat	90,00 m ²
	Ruang Wudhu	9,00 m ²
	Sirkulasi	19,80 m ²
	Luas Total Entrance Mall	119,00 m²
2.	Ruang PPPK dan Keamanan	
	Ruang PPPK	18,00 m ²
	Pos Keamanan	16,00 m ²
	Pusat CCTV	9,00 m ²
	Sirkulasi	6,80 m ²
	Luas Total R.PPPK dan Keamanan	41,00 m²
3.	Lavatory Umum	
	Lavatory Pria	144,00 m ²
	Lavatory Wanita	336,50 m ²
	Sirkulasi	96,10 m ²
	Luas Total Lavatory Umum	577,00 m²
	Luas Total Kelompok Aktivitas Pelayanan	717,00 m²

Tabel 5.3. Program Ruang Kelompok Aktivitas Pelayanan

Sumber : Analisa Penyusun, 2018

No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Area Bongkar Muat Barang	
	Pos Keamanan	12,00 m ²
	Parkir Loading dock	144,00 m ²
	Ruang Bongkar Muat	48,00 m ²
	Gudang	288,00 m ²
	Ruang Kontrol	9,00 m ²
	Ruang Penyimpanan	90,00 m ²
	Sirkulasi	118,20 m ²
	Luas Total Area Bongkar Muat Barang	709,00 m²
2.	Pendukung Teknis	
	Ruang Pompa Hydran	15,00 m ²
	R. Pompa & Balancing Tank	80,00 m ²
	Ruang Heat Pump	30,00 m ²
	Ruang Gas	36,00 m ²
	R. GWT	70,00 m ²
	R.STP Machine	42,00 m ²
	Grease Trap	36,00 m ²
	Ruang Trafo	80,00 m ²
	Ruang Solar	50,00 m ²
	Ruang Genset	80,00 m ²
	Ruang Panel Listrik	50,00 m ²
	Shaft Panel Listrik	56,00 m ²
	Shaft Kabel dan Pipa	3,36 m ²
	R. Kontrol	9,00 m ²
	Tempat Sampah Basah	9,00 m ²
	Tempat Sampah Kering	9,00 m ²
	R.Perawatan Bangunan	6,00 m ²
	Gudang Peralatan	9,00 m ²
	Ruang PABX	12,00 m ²
	Sirkulasi	136,16 m ²
	Luas Total Pendukung Teknis	821,52 m²
	Luas Total Kelompok Aktivitas Pendukung	1.531,00 m²

Tabel 5.4. Program Ruang Kelompok Aktivitas Pendukung

Sumber : Analisa Penyusun, 2018

No.	Jenis Ruang	Luas
1.	ATM	
	ATM	30,00 m ²
	Sirkulasi	6,00 m ²
Luas Total Kelompok Pelengkap		36,00 m²

Tabel 5.5. Program Ruang Kelompok Aktivitas Pelengkap

Sumber : Analisa Penyusun, 2018

No.	Jenis Ruang	Luas
1.	Parkir	
	Parkir Mobil	9.300 m ²
	Parkir Motor	2.604 m ²
	Sirkulasi	11.904 m ²
Luas Total Area Parkir		23.904m²

Tabel 5.6. Program Ruang Area Parkir

Sumber : Analisa Penyusun, 2018

Rekapitulasi Luas Besaran Ruang :

No.	Kelompok Aktivitas	Deskripsi	Luas
1.	Utama	Terdiri dari area perdagangan dan area educational	55.818 m ²
2.	Pengelola	Terdiri dari ruang-ruang untuk pengelola	1.164 m ²
3.	Pelengkap	Mesin ATM	36 m ²
4.	Pendukung	Terdiri dari ruang keamanan, kesehatan dan lavatory	1.531 m ²
5.	Pelayanan	Ruang teknis	717 m ²
6.	Parkir	Mobil dan Motor	23.808 m ²
Luas Total Ruang			83.074 m²

Tabel 5.7. Rekapitulasi Luas Total Program Ruang

Sumber : Analisa Penyusun, 2018

5.3 Tapak Terpilih



Gambar 5.1. Tapak terpilih pembangunan Water Front Educational Mall (Area Merah)

Sumber : Dokumen Pribadi

DATA TAPAK	
Lokasi	Jl. Undip Raya, Desa Teluk Awur, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara.
Jarak dari pusat kota	5,5 km ke alun-alun Kota Jepara.
Batas tapak	
Utara	Lahan warga, Area Industri
Selatan	Laut Jawa
Barat	Laut Jawa
Timur	Jalan Undip Raya
Tata Guna Lahan	RTRWK 2011-2031 <ul style="list-style-type: none"> • Peruntukan : • Permukiman • Konservasi Bakau • Kawasan Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan • Daerah Rawan Abrasi • Kawasan Ekosistem Padang Lamun • Kawasan Terumbu Karang • Kawasan Hutan Rakyat • Pertanian Lahan Basah & Kering • Peternakan • Budidaya Perairan dan Penangkapan

	<ul style="list-style-type: none"> • Industri Mikro • Pariwisata Budaya
Status Tanah	Milik Negara atas nama Universitas Diponegoro
Luas Lahan Keseluruhan	52,236 m ²
KDB	45 %
Tinggi Bangunan	maksimal 8 lantai
GSB	10 meter
GSP	100 meter dari batas pasang air laut
Kontur Tapak	Datar
Aksesibilitas	Jalan Lingkungan selebar 10 m.

Tabel 5.8. Data Tapak

Sumber : Analisa Penyusun, 2018

Luas Lahan	= 52,236 m ²
Luas GSB	= 2.300 m ²
Luas GSP	= 25.000 m ²
KDB	= 40%
Luas Lahan yang Dibangun	= 52,236 – (2.300+25.000)
	= 27.235
Luas Lantai Dasar	= 45% x 52,236 m ²
	= 23.506 m ²